

BAB I

PENDAHULUAN

1.1 Latar Belakang

Pertumbuhan penduduk mengakibatkan peningkatan kebutuhan tempat tinggal. Berdasarkan data Badan Pusat Statistik (BPS) Kota Bandung 2016, Kota Bandung mengalami pertumbuhan penduduk sebesar 0,43 % per tahun pada tahun 2014-2016. Seiring dengan bertambahnya jumlah penduduk di wilayah perkotaan maka kebutuhan penduduk pun juga akan semakin meningkat. yaitu kebutuhan akan tempat tinggal, perbelanjaan serta kebutuhan akan bekerja dan menghasilkan uang. Kebutuhan di sektor ini kini kedepannya harus lebih diperhatikan karena dengan pertumbuhan penduduk dan permintaan hunian, kantor sewa dan pusat perbelanjaan terus meningkat, namun luas lahan yang ada bersifat konstan yang menyebabkan keterbatasan lahan yang ada khususnya di perkotaan.

Keterbatasan dan mahalnya harga lahan yang ada pada wilayah perkotaan mengakibatkan pertumbuhan pembangunan properti komersial semakin meningkat terutama pada kantor sewa, ritel dan apartemen. Pemikiran keberlanjutan kota Bandung tidak lagi hanya pada pusat kota, tetapi juga pada kota-kota pendukungnya. Lalu lalang manusia dari Bandung ke kota-kota pendukungnya mengakibatkan permasalahan dalam bidang transportasi, penggunaan lahan dan sirkulasi manusia dan kendaraan. Lalu lalang penduduk di dalam kota dan dari pusat kota ke daerah-daerah pendukung mengakibatkan tingginya tingkat kepadatan kendaraan di dalam kota pada jam kerja, dan kepadatan yang tinggi pada waktu berangkat dan pulang kerja di daerah pendukung. Kondisi ini mengakibatkan pemborosan energi, menurunkan kualitas kesehatan jiwa dan raga manusia serta kualitas udara. Masih rendahnya kesadaran masyarakat untuk menggunakan transportasi umum dan juga kondisi sarana transportasi yang belum memadai memicu ketergantungan masyarakat pada kendaraan pribadi yang masih menjadi pilihan utama. Untuk mengatasi permasalahan tersebut penggabungan fungsi bangunan ato bisa disebut *mixed use building* merupakan salah satu solusi untuk mengatasi permasalahan tersebut dengan menggabungkan fungsi perkantoran, perbelanjaan dan hunian untuk mengurangi pergerakan manusia dari tempat tinggal menuju tempat bekerja atau berbelanja.

Pemkot Bandung berencana membangun “Bandung Teknopolis” sebuah kawasan atau kota baru yang dikhususkan untuk memwadahikan para pakar yang ingin mengembangkan bisnis di bidang teknologi informasi, Pemerintah Kota Bandung merencanakan kota baru khusus berbasis IT itu akan dibangun di Kawasan Gedebage dengan luas lahan mencapai 600 hektar.

Kawasan Gedebage ditetapkan sebagai salah satu pusat pelayanan wilayah Kota Bandung berdasarkan RT/RW Kota Bandung Tahun 2011-2031. Berdasarkan Rencana Pembangunan Jangka Menengah Daerah (RPJMD) Kota Bandung Tahun 2014-2018, pusat pemerintahan Kota Bandung akan dipindahkan ke Kawasan Gedebage. Pemindahan tersebut bertujuan untuk mengurangi tingkat kemacetan yang terjadi di Bandung Tengah dan mendistribusikan aktivitas dan pergerakan menuju Bandung Timur. Dimana terdapat keberagaman fungsi dalam satu kawasan yang mencakup hunian, perkantoran, rekreasi dan sebagainya. Rencana pemindahan tersebut nantinya akan diiringi dengan rencana pembangunan stasiun kereta cepat Jakarta - Bandung dan juga pembangunan jalan tol yang sedang dalam tahap perencanaan, Sehingga kegiatan pemerintahan, perekonomian, dan jasa akan dipindahkan ke kawasan Gedebage.

1.2 Rumusan Masalah

1. Bagaimana Penyelesaian masalah kepadatan penduduk dan keterbatasan lahan di kota Bandung melalui integrasi *mixed use*?
2. Bagaimanakah konsep dan hasil *preliminary design* pada perancangan *mixed-use building*?

1.3 Tujuan dan Sasaran

- a. Dengan adanya *mixed use building* ini diharapkan dapat memberikan pemenuhan kebutuhan masyarakat kota akan tempat tinggal, tempat bekerja dan belanja.
- b. Dengan adanya beragam fasilitas dalam satu lahan diharapkan dapat memunculkan kegiatan kota yang lebih aktif
- c. Memberikan dampak positif mereduksi kemacetan yang ada di pusat kota

1.4 Penetapan Lokasi

Lokasi perancangan *mix use building* yang paling tepat berada di dalam kawasan Central Bisnis Distrik yang merupakan pusat pertumbuhan kota dengan fasilitas dan kemudahan. Di Bandung kawasan ini disebut sebagai kawasan teknopolis sub wilayah Kota (SWK) Gedebage. Kawasan Gedebage ditetapkan sebagai salah satu Pusat Pelayanan Wilayah Kota Bandung berdasarkan RTRW

Kota Bandung Tahun 2011-2031. Berdasarkan Rencana Pembangunan jangka Menengah Dearah (RPJMD) Kota Bandungan dipindahkan ke Kawasan Gedebage. Pemindahan tersebut bertujuan untuk mengurangi tingkat kemacetan yang terjadi di Bandung Tengah dan mendistribusikan aktivitas dan pergerakan menuju Bandung Timur. Dimana dalam kawasan Gedebage ini sendiri terdapat keberagaman fungsi dalam satu kawasan yang mencakup hunian, perkantoran, pusat perbelanjaan, rekreasi dan sebagainya.

1.5 Metode Perancangan

Metode yang digunakan untuk mencapai tujuan dan sasaran yang telah ditetapkan meliputi metode pengumpulan data, studi literatur, pengamatan lapangan, metode pembahasan, metode analisis data dan metode perumusan konsep perancangan

1.5.1 Studi Literatur

Mempelajari Literatur tentang *Shopping Mall*, Apartemen dan Kantor Sewa :

- a. Buku-buku yang mendukung tinjauan mengenai Mall, Apartemen dan Kantor Sewa
- b. Literatur yang mendukung tinjauan pembangunan jangka panjang kota Bandung
- c. Karya ilmiah (konsep/skripsi) yang telah ada sebelumnya

1.5.2 Metode Pengumpulan Data

Adapun metode yang digunakan untuk mengumpulkan data adalah dengan cara survey yang diantaranya :

- a. *Survey existing site*
- b. *Survey* mengenai perkembangan perdagangan terutama perbelanjaan-perbelanjaan di Bandung.

1.5.3 Pengamatan Lapangan

- a. Mengumpulkan data yang diperlukan dengan cara *survey* dan observasi terhadap beberapa objek yang berkaitan dengan fasilitas yang direncanakan.
- b. Mengadakan pengamatan visual atas perkembangan pusat-pusat perbelanjaan di Bandung.

1.6 Ruang Lingkup Perancangan

Fungsi bangunan *Mixed Use Building* diantaranya Apartemen, *Shopping Mall* dan Kantor Sewa. Apartemen untuk memenuhi kebutuhan akan tempat tinggal dimana perbandingan antara pertumbuhan penduduk dengan luasan lahan tidak sebanding. Hunian vertikal berupa Apartemen sebagai solusi yang dinilai

Fikry Ahmad Fauzan, 2019

LAPORAN PERANCANGAN MIX USE BUILDING DI GEDEBAGE BANDUNG

Universitas Pendidikan Indonesia | repository.upi.edu | perpustakaan.upi.edu

tepat bila dilihat dari aspek pertumbuhan penduduk dan pertumbuhan ekonomi yang berkembang pesat. *Shopping mall* dipilih untuk memenuhi kebutuhan pengguna Apartemen dan masyarakat untuk berbelanja baik kebutuhan primer, sekunder maupun tersier. Kantor Sewa dipilih karena daerah Kawasan Gedebage kedepannya akan dikembangkan oleh Pemkot Bandung menjadi kawasan teknopolis.

1.7 Sistematika Penulisan

1.7.1 BAB I PENDAHULUAN

Berisi tentang latar belakang mengenai pemilihan proyek, rumusan masalah, tujuan dan sasaran perancangan, penetapan lokasi, metode perancangan, ruang lingkup perancangan dan sistematika penulisan.

1.7.2 BAB II TINJAUAN PERENCANAAN

Berisi tinjauan mengenai teori yang digunakan dan keterkaitannya dengan perancangan. Tinjauan umum berisikan penjelasan secara mengenai pengertian judul proyek tugas akhir, studi literatur terkait *Mix use Building* yang di dalamnya ada Kantor sewa, Apartemen dan *Shopping Mall*, studi banding beberapa bangunan *mix use* yang ada di Indonesia, serta studi preseden dan kesimpulan dari studi tersebut.

1.7.3 BAB III TINJAUAN LOKASI PERENCANAAN DAN PERANCANGAN

Berisi Analisis dan sintesis dari lokasi/tapak terpilih. Analisis tersebut mencakup latar belakang pemilihan lokasi, penetapan lokasi, kondisi fisik lokasi, peraturan bangunan/kawasan setempat, tanggapan fungsi, tanggapan lokasi, tanggapan tampilan bentuk bangunan, tanggapan struktur bangunan dan tanggapan kelengkapan bangunan. Pada BAB ini dijelaskan mengenai konsep rancangan dalam bentuk sketsa-sketsa rancangan (*schematic design*) yang diturunkan dari tanggapan analisis perancangan, yaitu meliputi usulan konsep rancangan bentuk, usulan konsep rancangan tapak (*zoning* makro), usulan konsep rancangan struktur dan usulan konsep rancangan utilitas.

1.7.4 BAB IV SIMPULAN DAN SARAN

Berisi tentang simpulan dan saran dalam perancangan

